



BAUMSTADT²

Baumstadt Floridsdorf

Werndl-gasse 3+3A | 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell

Baumstadt² Das dritte Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt²** profitieren Sie vom Potenzial der Baumstadt Floridsdorf. Im 21. Wiener Gemeindebezirk entsteht ein einzigartiges Projekt, das richtungsweisend für lebenswerten Generationen-Wohnbau ist. Ausgangspunkt ist eine rund 150 Jahre alte Siedlung, die in ein „ökologisches Dorf in der Stadt“ mit rund 300 Wohnungen transformiert wird.

- ✓ Planrendite 5,0% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 10,1 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 27 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn 2. Halbjahr 2025 | Fertigstellung 1. Halbjahr 2027

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken, ist unverbindlich und stellt kein Angebot zum Kauf dar. Es handelt sich um keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und auch kein Kapitalmarktprospekt. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Da jede Anlageentscheidung der individuellen Abstimmung auf die persönlichen Verhältnisse bedarf, ersetzt diese Information nicht die persönliche Beratung und Risikoaufklärung durch Ihren persönlichen Berater / Ihrer persönlichen Beraterin.

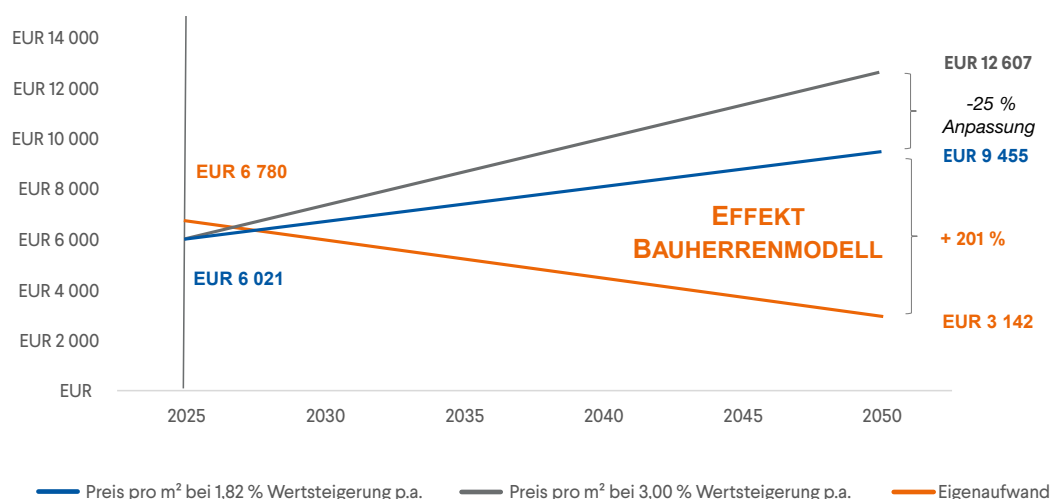
Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 8.000 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

Verwertungsszenario 2050 – Modellrechnung

Zeitpunkt der geplanten Totalgewinnerreichung bei Kreditzeichnung

Gesamtinvestitionskosten*	Euro	10.251.500
Bewertete Fläche		1.512 m ²
Gesamtinvestitionskosten pro m²	Euro	6.780
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten kumuliert (2025 - 2049)	Euro	4.750.926
Bewerteter Fläche		1.512 m ²
Eigenaufwand pro m² kumuliert	Euro	3.142
Durchschnittlicher Marktpreis Februar 2025 ohne Nebenkosten pro m ² **	Euro	6.021
inklusive 3% Wertsteigerung p.a. (2025 - 2050) pro m ²	Euro	12.607
Durchschnittlicher Marktpreis nach 25% Preisanpassung für Bestandsimmobilien pro m²	Euro	9.455
Durchschnittlicher Marktpreis 2050 pro m ²	Euro	9.455
Eigenaufwand pro m ² kumuliert	Euro	3.142
Wertsteigerung im Jahr 2050		+201%
Wertsteigerung vor ImmoEST p.a.		8,04%

Effekt des Bauherrenmodells bei Wohnungseigentumsbegründung oder Verkauf der Liegenschaft



* Gesamtinvestitionskosten inklusive aller Erwerbsnebenkosten sowie Bauzeitinsen und IFA Dienstleistungspaket laut Projektdokumentation.

** Quelle: immopreise.at

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken, ist unverbindlich und stellt kein Angebot zum Kauf dar. Es handelt sich um keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und auch kein Kapitalmarktprospekt. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Da jede Anlageentscheidung der individuellen Abstimmung auf die persönlichen Verhältnisse bedarf, ersetzt diese Information nicht die persönliche Beratung und Risikoaufklärung durch Ihren persönlichen Berater / Ihrer persönlichen Beraterin.